COUR SUPÉRIEURE

2026 QCCS 3982 (CanLII)

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE MÉGANTIC

Nº : 480-17-000289-254

DATE : 16 octobre 2026

SOUS LA PRÉSIDENCE DE L'HONORABLE SÉBASTIEN PIERRE-ROY, J.C.S.

GESTION SAINT-FÉLIX INC. aux droits de l'AGENCE DU REVENU DU QUÉBEC

Demanderesse en reprise d'instance
c.

ÉCURIE GENSFORT INC.

Défenderesse

et

CRÉDIT TRANSIT INC.
et
FRÉDÉRIC CHAUVETTE
et
RE/MAX ACCÈS INC.
et
PASCAL FORTIER

Mis en cause

JUGEMENT

2026 QCCS 3982 (CanLII)

[1] S'appuyant sur les dispositions des articles 657 et 750 C.p.c., Écurie Gensfort inc. demande au Tribunal une série d'ordonnances visant à encadrer l'exécution d'un jugement en délaissement forcé rendu le 23 janvier 2026.

[2] Gensfort est propriétaire de deux immeubles. Ces immeubles sont hypothéqués en faveur d'une première société, le prêteur privé Crédit Transit inc. À la suite de l'acquisition d'une créance de l'Agence de revenu du Québec, une seconde société, Gestion Saint-Félix inc. (« GSF »), dispose aussi de droits hypothécaires sur les immeubles. Autant Crédit Transit que GSF sont des sociétés liées à M. Pierre Papillon.

[3] Le jugement du 23 janvier 2026 ordonne le délaissement forcé des immeubles en faveur de GSF ainsi que leur vente sous contrôle de justice.

[4] Dans sa nouvelle demande, Gensfort soutient que des modifications prochaines aux règlements municipaux auront un effet substantiel sur la valeur des immeubles. Plutôt que de vendre les immeubles en lot, Gensfort suggère que l'huissier devrait suspendre ses efforts jusqu'aux modifications de zonage. Ensuite, l'huissier devrait procéder à des modifications cadastrales pour vendre seulement une partie des lots, ce qui permettrait de rembourser la totalité des dettes de Gensfort, tout en la laissant en possession du reste des lots.

[5] Le Tribunal doit déterminer s'il est opportun d'ordonner la suspension du processus de vente sous contrôle de justice, soit sous forme de sursis, soit au mérite de la demande. Pour répondre à cette question, il est utile de faire un survol du différend entre les parties, des caractéristiques du processus de vente sous contrôle de justice et du projet qui justifie, selon Gensfort, la suspension demandée.

I – LES RELATIONS ENTRE LES PARTIES ET LE JUGEMENT DU 23 JANVIER 2026

[6] Écuries Gensfort inc. (« Gensfort »)[1] est une société constituée par Stéphanie Gendron et Pascal Fortier. Elle opère dans le domaine de l'élevage et de la pension équestre.

a) Historique concernant les Lots

[7] Les lots en litige[2] sont initialement achetés par M. Réal Brochu et 9432-4902 Québec inc., une société alternativement désignée comme Immo Gensfort inc., qui

[1] À ne pas confondre avec 9432-4902 Québec inc., qui porte aussi le nom Immo Gensfort inc.

[2] Il s'agit des lots 4 847 297 et 4 847 298 du cadastre du Québec (les « Lots »). À titre indicatif, le lot 297 mesure 3 600m2 et a une valeur de 38 400$ au rôle d'évaluation municipale alors que le lot 298 mesure 616 600m2 et a une valeur de 567 900$.

2026 QCCS 3982 (CanLII)

appartient aussi à Mme Gendron et M. Fortier[3]. L'acquisition est financée par Crédit Transit, qui inscrit une hypothèque sur les Lots[4].

[8] À la suite de difficultés financières, l'ARQ inscrit deux hypothèques légales sur les Lots en 2023[5]. En parallèle, Crédit Transit dépose un préavis d'exercice pour prise en paiement des Lots[6].

[9] Le 5 janvier 2024, Gensfort et M. Brochu signent un acte de dation en paiement des Lots, ainsi que de plusieurs autres biens mobiliers, en faveur de Crédit Transit[7].

[10] Le 10 mai suivant, Gensfort rachète les Lots de Crédit Transit[8]. Préalablement, Crédit Transit avait octroyé un financement à Gensfort ainsi qu'à Mme Gendron et M. Fortier en prévision du rachat des Lots. Crédit Transit inscrit une hypothèque sur les Lots en lien avec ce financement[9].

[11] Quelques mois à peine après le rachat des lots, Crédit Transit inscrit à nouveau un préavis d'exercice pour prise en paiement des Lots[10]. Crédit Transit allègue que Gensfort a fait défaut d'effectuer le paiement des intérêts. Les intérêts impayés à cette date totalisent 122 899,39$.

[12] Le mois suivant, l'ARQ transmet une mise en demeure à Gensfort, prévenant que ses hypothèques légales sont toujours inscrites sur les Lots et opposables à Gensfort[11]. Des échanges contemporains entre les parties, on comprend que Gensfort et Crédit Transit avaient erronément présumé que les hypothèques légales de l'ARQ avaient été purgées par la dation en paiement et la revente des Lots[12].

[13] Le 29 novembre 2024, l'ARQ publie son préavis d'intention d'exercice d'un recours hypothécaire de vente sous contrôle de justice[13].

b) Le jugement du 23 janvier 2026

[14] L'affaire se présente à procès de manière particulière. Le procès entre l'ARQ et Gensfort est fixé pour le 12 janvier 2026. L'ARQ recherche alors le délaissement forcé des Lots pour les vendre sous contrôle de justice. Le 26 novembre 2025, GSF paie une somme de 157 788,90$ à l'ARQ en échange d'une cession de l'ensemble de ses droits

---

[3] Pièce F-8.
[4] Pièce F-9.
[5] Pièces F-10 et F-12.
[6] Pièce F-11.
[7] Pièce F-14.
[8] Pièce F-17.
[9] Pièce F-16.
[10] Pièce F-18, le 18 septembre 2024.
[11] Pièce F-19, p. 163.
[12] Pièce F-19. Voir aussi Pièce F-24.
[13] Pièce F-21.

dans sa créance contre Gensfort. GSF devient à ce moment le créancier de Gensfort et agit contre elle devant la Cour.

[15] Après un résumé des transactions et avis décrits ci-haut, le juge Dumas étudie la prétention de Gensfort à l'effet que le préavis d'exercice de Crédit Transit de juillet 2023, combiné à la dation en paiement du 11 janvier 2024, aurait purgé les hypothèques légales de l'ARQ.

[16] Le juge Dumas précise que la dation en paiement du 11 janvier 2024 (1799 C.c.Q.) est un acte juridique distinct de la prise en paiement (2782 C.c.Q.). Or, seule la prise en paiement a pour effet de purger les hypothèques inscrites après l'inscription du préavis (2783 C.c.Q.).

[17] Le juge Dumas précise qu'en l'absence d'effet rétroactif, la dation en paiement du 11 janvier 2024 n'a pas eu pour effet de purger les hypothèques détenues par l'ARQ. Il constate l'existence de la créance hypothécaire, constate le défaut et le refus de Gensfort de délaisser volontairement l'immeuble. Il ordonne par conséquent le délaissement forcé de l'immeuble et la vente sous contrôle de justice des Lots. Il fixe la mise à prix à 455 000$ et nomme l'huissier Frédéric Chauvette pour procéder à la vente. Le jugement n'est pas porté en appel.

[18] À la lecture du jugement, rien ne permet de croire que les modalités de mise en vente de l'immeuble ont fait l'objet d'un débat devant le juge Dumas[14]. Les notes sténographiques de l'instruction n'ont pas été déposées.

a) La demande de Gensfort pour faciliter l'exécution d'un jugement

[19] Le 8 juin 2026, Gensfort dépose sa *Demande pour l'émission d'ordonnances afin de faciliter l'exécution d'un jugement*. Elle invoque l'article 657 C.p.c. ainsi que les articles 746, 750 et 751 C.p.c.

i) Les remèdes recherchés

[20] Dans sa demande, Gensfort trace un historique complet de ses efforts pour développer les Lots. Elle soutient être sur le point de réaliser une portion substantielle d'un projet qui entraînerait à court ou moyen terme une augmentation de la valeur des Lots. En morcelant les Lots, la vente d'une parcelle permettrait de satisfaire la créance de GSF, laquelle avoisine les 160 000$[15].

[21] Concrètement, Gensfort demande :

[14] Pourtant, c'est au Tribunal de fixer le prix de mise en vente : Art. 2791 C.c.Q.

[15] Gensfort allègue de plus que l'agente dont les services sont retenus par l'huissier manque d'indépendance par rapport à M. Papillon et ses sociétés. Cette question s'est résolue à la suite de la décision de l'huissier Chauvette de nommer un nouvel agent en remplacement.

2026 QCCS 3982 (CanLII)

2026 QCCS 3982 (CanLII)

21.1. La suspension du processus de vente sous contrôle de justice et de la mise en marché des Lots, notamment afin de permettre au processus de modification règlementaire de se compléter;

21.2. D'autoriser l'huissier à procéder à des modifications cadastrales, déterminer la séquence des ventes et exclure temporairement certaines parcelles dans l'objectif de maximiser la valeur de réalisation des Lots;

21.3. D'ordonner la vente « en cascade » des Lots.

ii) La suspension temporaire du processus de vente sous contrôle de justice

[22] Le 3 juillet 2026, le Tribunal rend une ordonnance ayant pour effet de suspendre temporairement le processus de vente sous contrôle de justice.

[23] Dans le cadre de son analyse, le Tribunal émet alors de sérieux doutes quant aux arguments invoqués par Gensfort :

> Le Tribunal doute qu'une telle formule soit possible au stade de l'exécution du jugement. Ce que propose Gensfort revient essentiellement à dépouiller d'effet le jugement du 23 janvier 2026 afin de lui redonner le contrôle effectif des immeubles. En soi, cette proposition aurait peut-être été insuffisante pour que le Tribunal accorde une demande de sursis.

[24] Après une analyse des critères du sursis, le Tribunal conclut que ceux-ci ne favorisent pas tous la position de Gensfort :

> Néanmoins, dans l'ensemble des circonstances, le Tribunal considèrerait que la balance des inconvénients favorise, dans ce cas-ci, le créancier hypothécaire qui bénéficie d'un jugement en sa faveur.

[25] À cette époque, l'analyse du Tribunal est toutefois influencée par une autre considération : l'huissier Chauvette confirme au Tribunal qu'il entend retirer le mandat confié à l'agente d'immeuble, compte tenu des allégations de manque d'indépendance formulées par Gensfort à son égard.

[26] Ainsi :

> [L'huissier] entend nommer quelqu'un qui sera perçu comme entièrement neutre autant concrètement qu'au niveau des apparences. Se faisant, cette décision crée de tout manière une suspension effective du processus de vente sous contrôle de justice, et ce, au moins jusqu'au 20 juillet prochain. Dans ce contexte, le Tribunal est d'avis que les critères décrits ci-haut penchent du côté du débiteur, puisque la vente ne peut de toute manière avoir lieu avant quelques semaines.

2026 QCCS 3982 (CanLII)

[27] Pour ces motifs, le Tribunal a autorisé l'huissier à poursuivre le processus de mise en vente tout en suspendant le processus d'affichage et de réception d'offres jusqu'à la prochaine date de cour à Mégantic, soit le 11 août 2026.

[28] Le Tribunal a remis le dossier à cette date pour faire le point et entendre la demande de Gensfort. Malheureusement, le dossier n'a pu être entendu, compte tenu de l'état du rôle. Le dossier fut par conséquent fixé au 13 octobre 2026, devant le soussigné. Dans l'intervalle, le sursis prononcé le 3 juillet 2026 n'a pas été prolongé. L'huissier Chauvette a néanmoins décidé d'en respecter l'esprit, s'abstenant de remettre l'immeuble en vente avant le 13 octobre 2026.

[29] Au terme de l'audition, le Tribunal a questionné les parties sur l'opportunité de prononcer un nouveau sursis pendant la durée de son délibéré. Aucun consensus n'est intervenu. L'huissier Chauvette a néanmoins pris l'engagement de ne pas réactiver le processus de vente avant le 16 octobre 2026, afin de laisser un temps de réflexion au Tribunal.

II – L'OPPORTUNITÉ DE MODIFIER LES MODALITÉS DE LA VENTE SOUS CONTRÔLE DE JUSTICE

[30] Gensfort soutient que la situation des Lots est appelée à changer à court ou moyen terme, ce qui en affecterait la valeur à la hausse. Elle demande au Tribunal de suspendre le processus de vente tant que la modification aux règlements municipaux n'est pas approuvée par la MRC et que son projet de lotissement n'est pas complété.

[31] Gensfort présente la demande sous l'angle du sursis, soutenant que le Tribunal doit essentiellement suspendre l'exécution du jugement du 23 janvier 2026. Alternativement, Gensfort présente sa demande sous l'angle de l'article 657 C.p.c., qui permet au Tribunal de rendre des ordonnances pour faciliter l'exécution d'un jugement.

[32] Le Tribunal doute qu'il s'agisse de la bonne grille d'analyse. En effet, comme le nom l'indique, la vente « sous contrôle de justice » demeure sous contrôle du Tribunal à chaque étape. Le Tribunal peut en modifier les modalités lorsque la preuve le justifie.

[33] La vente sous contrôle de justice est l'aboutissement d'un processus de réalisation des droits hypothécaires qui, tout en préservant adéquatement les droits d'un débiteur en défaut, permet au créacier d'être payé.

[34] Sur réception du préavis d'exercice d'un droit hypothécaire, le débiteur peut toujours désintéresser son créancier[16] ou contester ses allégations pour éviter un jugement. Dans le cadre du débat concernant la mise en vente de ses biens, le débiteur peut notamment faire valoir ses observations concernant les modalités du processus de mise en vente.

---

[16] Art. 2761 C.c.Q.

2026 QCCS 3982 (CanLII)

[35] Une fois qu'un juge a ordonné le délaissement du bien et sa mise en vente, l'huissier de justice est chargé par la Loi de poser les actes nécessaires à l'exécution du jugement, sous l'autorité du tribunal[17]. Notamment, l'huissier dispose des pouvoirs nécessaires pour réaliser une vente qui, dans l'intérêt du débiteur et des créanciers, doit se faire à un prix commercialement raisonnable[18].

[36] En somme, l'huissier est un officier de justice, qui ne représente ni le débiteur ni le créancier. Il doit tenir compte des représentations des parties intéressées, sans être lié par elles. Il doit chercher à tirer un prix commercialement raisonnable de la réalisation des biens, dans l'intérêt de toutes les parties.

[37] Néanmoins, l'huissier demeure soumis à l'autorité du Tribunal. Celui-ci peut intervenir lorsque la demande lui est faite et qu'une intervention judiciaire est opportune[19].

[38] Ainsi, même lorsque les modalités de vente sont fixées par jugement, celles-ci ne sont pas immuables. Sur cet aspect du jugement, il ne saurait être question de chose jugée :

> Mais qu'en est-il du troisième groupe de conclusions qui disposent des modalités de la vente, comme la valeur de mise à prix, l'identité de la personne chargée de la vente et le délai pour ce faire. À mon avis, cette partie de la décision n'a pas l'autorité de la chose jugée. Cela découle de la nature de l'institution elle-même.[20]

[39] Ainsi, le Tribunal peut toujours réviser les modalités de la vente si la nécessité d'une modification est démontrée[21]. La Cour d'appel décrit d'ailleurs le processus comme « un système « à la carte » évolutif »[22].

[40] Toutefois, même si le processus de vente sous contrôle de justice doit être réalisé dans l'intérêt de toutes les parties, il n'a pas pour objectif de maximiser à tout prix la valeur de vente des biens concernés.

---

[17] Art. 658 C.p.c.

[18] Art. 2785 C.c.Q. et art. 743 et ss. C.p.c., plus particulièrement l'art. 744 C.p.c.

[19] Art. 750 C.p.c. À l'audition, les parties conviennent que, compte tenu des procédures entreprises par Gensfort, compte tenu de leur contestation par GSF et compte tenu de la décision de l'huissier d'aller de l'avant avec la vente des immeubles, le Tribunal peut considérer que les conditions préliminaires énoncées àl'article 750 C.p.c. pour permettre l'intervention du Tribunal sont rencontrées.

[20] *Restic Investment Limited* c. *Montreal Trust Company of Canada*, 1998 CanLII 13065 (QCCA)

[21] *Id*. Voir aussi *Béland* c. *Amyot*, 2021 QCCA 1060, par. 39 et *Financière Radius inc.* c. *Corona Simonetti*, 2017 QCCS 1456.

[22] *Restic Investment Limited* c. *Montreal Trust Company of Canada*, précité, note 20.

2026 QCCS 3982 (CanLII)

[41] L'objectif est plutôt de fixer un prix « juste et raisonnable », le « meilleur prix que le marché peut permettre dans un contexte de vente rapide »[23] qui tient compte du droit du créancier d'être payé sans avoir « à attendre un marché meilleur et hypothétique »[24].

[42] Le législateur fait d'ailleurs référence à une vente à un prix « commercialement raisonnable », expression qui se distingue parfois de la « juste valeur marchande »[25].

[43] La principale question est donc de déterminer si Gensfort a raison de demander la suspension du processus de vente sous contrôle de justice. Pour répondre à cette question, il faut analyser son projet.

a) Le projet immobilier de Gensfort

i) Le projet avant le jugement du 23 janvier 2026

[44] Le projet initial de Gensfort est de procéder au développement d'un domaine immobilier sur le lot 298. Conformément au plan de lotissement préparé en mars 2024, Gensfort envisage procéder au morcellement du lot pour en faire 39 lots de tailles variables[26].

[45] En mai 2024, Gensfort entame des discussions avec la municipalité de Nantes et la MRC du Granit pour faire avancer son projet. En septembre 2024, Gensfort signe une promesse de vente de 4 des futurs lots, pour un montant de 95 594$. Les acquéreurs souhaitent y construire un mini-golf[27]. En février 2025, Gensfort soutient que 7 des futurs lots seraient en voie d'être vendus, représentant un gain éventuel de 200 000$[28].

[46] À la même époque, Gensfort représente à Crédit Transit qu'une bannière pétrolière serait intéressée à acheter un des futurs lots pour y installer une station-service[29]. Gensfort estime alors que les futurs terrains (désignés comme 1 à 13) valent collectivement plus de 800 000$[30].

---

[23] *Financière Castleton ltée* c. *Viau*, 2007 QCCS 5713, voir aussi *Hypothèque CIBC* c. *Lambert*, 2016 QCCS 2230.
[24] *Banque de Montréal* c. *Mayer,* 2017 QCCS 3209.
[25] Art. 761 C.p.c. : « La vente d'un bien est considérée faite à un prix commercialement raisonnable si elle est faite à un prix qui est autant que possible celui de la valeur marchande du bien, au vu des circonstances particulières de la vente. » La loi prévoit néanmoins que le prix ne peut être inférieur à 50% de son évaluation foncière « à moins que le tribunal ne soit convaincu que la vente ne peut être faite à un tel prix dans un délai acceptable ». Il s'agit par conséquent de pondérer le prix et le délai attendu de vente pour atteindre un certain équilibre.
[26] Pièce F-26.
[27] Pièce F-29.
[28] Pièce F-31.
[29] *Id.*
[30] *Id.*

2026 QCCS 3982 (CanLII)

[47] Le 28 février 2025, Gensfort obtient une évaluation de la valeur des futurs lots 6 à 18, advenant une transaction réalisée après la réalisation du lotissement. Selon leurs superficies, les lots pourraient valoir entre 88 400$ et 322 800$ chacun, présumant un zonage commercial[31]. L'autrice du rapport précise qu'il s'agit d'une évaluation pour fins internes, fondée sur une utilisation optimale[32] et sans contrainte. L'autrice écarte toute considération relative aux exigences environnementales, malgré la présence de milieux humides[33]. Le projet présume l'ouverture d'une rue pour desservir l'ensemble. L'autrice présume un délai de mise en vente d'entre 2 et 3 ans pour la vente des 18 terrains.

[48] Dans les mois qui suivent, Gensfort obtient des soumissions et devis concernant l'installation d'une conduite d'égout et d'aqueduc[34].

[49] À l'été 2025, Gensfort met en vente une portion significative du lot 295 au prix de 1 750 000$, par l'entremise d'une agence[35]. Le formulaire de mise en vente indique que « La présente vente est affichée à titre informatif car le lot sera appelé à être subdiviser » (sic)[36].

[50] À cette époque, Crédit Transit se fait insistante auprès de Gensfort et de ses agents pour que la vente se fasse rapidement. Les relations entre les deux parties deviennent de plus en plus acrimonieuses.

ii) Évolution du projet après le jugement

[51] Gensfort a fait avancer son projet de valorisation des Lots même après le jugement ordonnant la vente sous contrôle de justice.

[52] Le 7 août 2026, la municipalité de Nantes émet un permis de lotissement à Gensfort, permettant la scission du lot 298 en les lots 6 742 784 et 6 742 785. Le lotissement alors projeté est différent du lotissement initialement prévu par Gensfort et décrit aux paragraphes ci-haut.

[53] En août 2026, la municipalité de Nantes aurait adopté une modification à ses règlements municipaux, autorisant dorénavant les usages commerciaux dans la zone où sont situés les Lots. Cette modification ne serait pas encore en vigueur, puisque le certificat de conformité ne serait pas encore émis par la MRC du Granit.

---

[31] Pièce F-35.
[32] Soit « l'usage qui, au moment de l'évaluation, confère à l'immeuble la valeur la plus élevée, soit en argent, soit en agrément et/ou commodité d'un lieu ».
[33] La présence de milieu humide mènera Gensfort à abandonner l'idée d'un développement sur certains des terrains en cause : Pièce P-51.
[34] Pièces F-35 à F-38.
[35] Correspondant aux terrains 1 à 18.
[36] Pièce F-41.

[54] Finalement, le 5 octobre 2026, Gensfort obtient une évaluation environnementale de site « phase 1 » du futur lot 784. L'expert recommande la réalisation d'une évaluation environnementale de type « phase 2 » en raison d'un risque identifié de contamination.

2026 QCCS 3982 (CanLII)

b) Analyse

[55] Gensfort souligne qu'une entrée en vigueur des modifications règlementaires est imminente. Une fois cette étape franchie, elle entend demander un lotissement pour vendre d'abord une parcelle de l'ensemble, dans l'espoir d'éponger l'ensemble de sa dette auprès de GSF. Gensfort concède qu'elle devra demander le renouvellement de sa demande de suspension.

[56] En effet, le projet demeure encore incertain à plusieurs égards. On ignore notamment si :

56.1. la MRC approuvera la modification règlementaire de la municipalité de Nantes et si oui, dans combien de temps;

56.2. le projet de lotissement pourra être réalisé tel qu'anticipé;

56.3. le nouveau lot projeté a un potentiel commercial suffisant pour attirer les acheteurs à un prix intéressant et dans un délai acceptable;

56.4. ce que l'évaluation environnementale « phase 2 » révélera et, le cas échéant, l'impact de cette évaluation sur le prix éventuel du lot projeté et les délais de concrétisation d'une vente.

[57] Malgré l'insistance de Gensfort sur l'imminence d'une percée, le projet demeure donc incertain.

[58] Dans un tel contexte, qu'en est-il de la possibilité pour un débiteur d'exiger la suspension du processus ordonné par la Cour dans l'attente d'une amélioration anticipée des circonstances, susceptible d'influer sur le prix de vente des biens?

[59] La question n'est pas anodine. Elle est susceptible de se poser dans tous les cas où un bien d'une certaine valeur est mis en vente. Il est toujours possible d'attendre un contexte plus favorable ou de considérer des améliorations susceptibles de maximiser le prix espéré. L'huissier de justice devrait-t-il considérer effectuer un changement de vocation d'un bien ou, par exemple, la rénovation d'un immeuble avant sa mise en vente, dans l'espoir d'obtenir un meilleur prix?

[60] *A priori*, la suspension du processus de vente en justice dans un tel contexte doit demeurer exceptionnelle :

> Que la débitrice estime que ces modifications seraient préférables à ses intérêts est un critère insuffisant. Il ne faut pas perdre de vue qu'elle est en défaut d'exécuter ses

> obligations et que la réalisation de la garantie vise à obtenir le remboursement d'une créance échue depuis très longtemps.
>
> (…)
>
> Toutefois, il ne faudrait pas que l'expectative d'une situation ou d'un environnement plus propice à un prix élevé ait pour effet de modifier voire de transformer le recours hypothécaire pour lequel on a opté. Ainsi, si l'on a choisi de vendre de gré à gré, il serait inadmissible que l'attente de la réalisation de certains évènements ou simplement de l'amélioration du contexte économique afin d'assurer une meilleure valeur de revente ait pour effet de permettre au créancier de généralement administrer l'affaire de son débiteur comme si un mandat en ce sens lui avait été confié.[37]

[61] Comme autre illustration, la Cour a déjà refusé de considérer que la valeur de mise en vente d'un immeuble devait tenir compte du projet de lotissement non réalisé par le débiteur[38].

i) Le réalisme du prix de vente des Lots

[62] Malgré les étapes franchies, il est encore incertain que le projet de Gensfort se traduira en une augmentation significative de valeur des Lots dans un délai acceptable.

[63] Dans l'état actuel des choses, les Lots forment un seul ensemble sur lequel on retrouve une résidence, une écurie, un manège et un grand terrain. En se fondant sur un rapport préparé par l'agent d'immeuble, l'huissier considère actuellement une mise à prix pour l'ensemble des Lots avoisinant les 1 395 000$[39]. Dans son analyse du dossier, l'agent considère l'impact du projet de lotissement et d'un potentiel usage commercial, quoique de manière partielle.

[64] En parallèle, le même agent considère que le nouveau lot 6 742 784[40], qui pourrait être extrait du lot 298 au terme de la démarche de lotissement, pourrait justifier une mise à prix variant entre 759 246$ à 1 138 869$. L'écart significatif entre ces deux valeurs s'explique par l'incertitude liée à la réalisation éventuelle d'un projet commercial de station-service sur le nouveau lot. La preuve ne révèle pas l'impact que l'extraction et la mise en vente séparée de ce lot pourraient avoir sur la valeur de vente des Lots résiduels.

---

[37] *Restic Investment Limited* c. *Montreal Trust Company of Canada*, précité, note 20. Dans cette affaire, c'est le créancier qui avait *de facto* suspendu le processus dans l'expectative d'un plus grand gain. Le principe est transposable à une demande équivalente provenant du débiteur.

[38] *Caisse Desjardins du Cœur des Vallées* c. *Société en commandite Domaine des Cinq Lacs*, 2018 QCCS 3384.

[39] Les rapports H-1 et H-2 ont été introduits en preuve à la seule fin de démontrer les intentions de l'huissier Chauvette quant au prix de mise en vente. Il ne s'agit pas de rapports d'expertise ou d'une preuve fiable de valeur des lots. L'agent d'immeuble n'a pas témoigné, n'est pas un expert en évaluation agréée et les pièces ont partiellement été générées par l'usage de l'intelligence artificielle.

[40] Le lot 784 représenterait un lot de 37 962m2, retiré du lot 298 qui mesure 616 600m2.

2026 QCCS 3982 (CanLII)

[65] Le prix de 1 395 000$ retenu par l'huissier Chauvette appert raisonnable. Les lots ont été achetés en août 2022 pour 1M$ (incluant de nombreux équipements)[41]. Le 9 mai 2024, Gensfort rachète les mêmes Lots pour 1 219 000$[42]. L'évaluation municipale serait d'approximativement 606 300$[43].

[66] Le 10 mars 2026, Gensfort met elle-même les Lots en vente au prix de 1 250 000$[44]. À titre d'illustration, elle estime que la résidence et les bâtiments valent 775 000$ alors que le terrain vaut 465 000$.

[67] Ainsi, des efforts de mise en vente immédiate avoisinant 1 395 000$ apparaissent raisonnables et réalistes.

ii) L'accroissement de la dette de Gensfort

[68] Le processus de vente sous contrôle de justice vise une vente rapide du bien concerné. La célérité permet au créancier d'être payé dans un délai raisonnable et évite au débiteur un accroissement excessif de sa dette.

[69] Ainsi, il est pertinent de considérer l'accroissement continu de la dette de Gensfort envers l'ensemble de ses créanciers.

[70] Relativement parlant, la dette constatée par jugement est peu importante, s'élevant aujourd'hui à moins de 175 000$. Or, Gensfort a aussi une dette envers la mise en cause Crédit Transit, garantie par une hypothèque sur les Lots. En cas de vente sous contrôle de justice, cette dette devra être remboursée à même le solde du prix de vente.

[71] Crédit Transit estime que la dette totale de Gensfort excède 2M$. Gensfort conteste les calculs de Crédit Transit, qu'elle juge abusifs.

[72] Certaines données demeurent objectives.

[73] En 2024, Gensfort a obtenu un financement de 1 238 000$ de la part de Crédit Transit pour l'acquisition des Lots[45]. Le prêt avait un terme de six mois. Le taux de d'intérêt stipulé est de 17,95% l'an pendant les six premiers mois, puis de 27,95% l'an par la suite.

[74] Pendant les six premiers mois, Gensfort devait effectuer des versements mensuels d'intérêts de 18 518,42$. Par la suite, les paiements mensuels d'intérêts grimpent à plus de 28 000$. Ainsi, même en ignorant la clause pénale et les autres frais

[41] Pièce F-8.
[42] Pièce F-17. Gensfort assume aussi certaines hypothèques légales affectant les Lots, pour des dettes totalisant un peu moins de 130 000$.
[43] Pièce F-57. Voir aussi la pièce F-07, limitée au lot 298.
[44] Pièce P-52.
[45] Pièce M-1.

2026 QCCS 3982 (CanLII)

2026 QCCS 3982 (CanLII)

prévus au contrat, la dette de Gensfort envers son principal créancier augmente de près de 28 000$ par mois.

[75] Or, selon le relevé de compte déposé par Crédit Transit, Gensfort n'a jamais payé les montants prévus au contrat[46]. Après un paiement de 15 000$ le 18 juin 2024, Gensfort a effectué des paiements sporadiques de 1 000$ à 3 000$. Certains mois, Gensfort payait près de 10 000$, d'autres mois s'écoulaient sans paiement. Toujours selon le même relevé de compte, à jour en juin 2026, Gensfort a fait un dernier paiement le 6 mars 2026.

[76] Ainsi, même si le Tribunal considère de manière très conservatrice la dette de Gensfort envers l'ensemble de ses créanciers, il appert que celle-ci dépasse déjà la mise à prix anticipée des immeubles[47]. Le fossé se creuse chaque jour et les créanciers ne pourront être entièrement remboursés.

iii) Conclusion

[77] Gensfort n'a pas convaincu le Tribunal que l'effet de la modification de la règlementation municipale et du projet de lotissement permettrait une mise en vente efficace à un prix suffisamment élevé pour justifier les délais additionnels.

[78] Au contraire, la preuve démontre que Gensfort multiplie les variations de son projet depuis plusieurs années. Même si la règlementation municipale était modifiée, la concrétisation d'un projet commercial viable demeure sujette à plusieurs aléas et délais.

[79] Pour les motifs plus amplement exposés ci-haut, le Tribunal considère qu'il n'est pas opportun d'intervenir pour suspendre le processus de vente sous contrôle de justice ou en varier les modalités, à une exception près.

[80] La mise à prix spécifiée au jugement du 23 janvier 2026 apparait beaucoup trop basse. Personne ne soutient aujourd'hui qu'un prix de 455 000$ serait raisonnable.

[81] À ce stade, il n'est peut-être pas nécessaire de modifier cette portion du jugement, puisque l'huissier entend demander un prix raisonnable. De plus, le Tribunal n'a pas entendu les représentations des parties qui permettraient de fixer un nouveau prix. Si les circonstances le justifient à l'avenir, la Cour pourrait être saisie à nouveau de cette seule question.

III – LA DEMANDE DE SURSIS D'EXÉCUTION

[82] Afin de simplifier la lecture du présent jugement, le Tribunal a préféré exposer les motifs militant en faveur du rejet de la demande de Gensfort avant de traiter de la question

---

[46] Pièce M-6.

[47] Gensfort aurait remboursé 93 500$ depuis mai 2024 (incluant un montant de 35 000$ perçu des assureurs après un sinistre) alors que les intérêts calculés sur une base de 17,95% accroissent la dette de plus de 220 000$ par année. Sur cette seule base, la dette de Gensfort envers Crédit Transit pourrait aujourd'hui être de plus de 1,6M$.

du renouvellement du sursis. Bien que cette question doive se poser en amont, il aurait été difficile d'articuler pourquoi la demande de sursis était rejetée sans répétition indue de l'ensemble des motifs. Manifestement, la présente section du jugement du Tribunal doit être lue en parallèle avec les motifs qui précèdent.

[83] Les critères du sursis d'exécution sont connus. Genfort doit démontrer qu'elle satisfait aux critères établis par la Cour suprême dans l'affaire *Métropolitan Stores*[48], à savoir que la question soulevée est suffisamment sérieuse, qu'un préjudice sérieux sera subi si le sursis n'est pas accordé et que la balance des inconvénients en favorise l'octroi.

[84] Malgré le rejet des prétentions de Gensfort, la question soumise au Tribunal était sérieuse. Dans un autre contexte, le Tribunal aurait pu considérer qu'il était opportun d'attendre la réalisation de certaines conditions imminentes avant de poursuivre un processus de vente sous contrôle de justice.

[85] Le critère du préjudice sérieux aurait aussi pu être rencontré si Gensfort avait convaincu le Tribunal que la vente des Lots lui aurait fait perdre une opportunité concrète et réelle de vendre ses biens à meilleur prix dans un délai raisonnable.

[86] Par ses procédures, déposées en juin 2026, Gensfort a déjà obtenu 4 mois de grâce d'un processus qui se veut rapide et efficace. Malgré certains développements au niveau de la règlementation municipale, la situation des immeubles en cause est toujours la même.

[87] Gensfort confirme d'ailleurs que, même si la règlementation était modifiée dans les prochains mois, les terrains ne pourraient toujours pas être mis en vente, puisque d'autres étapes seraient nécessaires.

[88] Dans ce contexte, le Tribunal doit aussi tenir compte que le préjudice subi par Gensfort est le même que celui de tout justiciable qui fait face à l'exercice d'un recours hypothécaire : la vente de son bien sans contrôle sur le processus. Bien que réel, ce préjudice découle directement de l'application de la loi, du jugement du 23 janvier 2026 et du défaut de Gensfort de s'acquitter de ses obligations.

[89] Quant à la balance des inconvénients, celle-ci favorise GSF, qui n'a pas à attendre la réalisation d'un projet incertain pour être payée.

[90] Le Tribunal considère par ailleurs que la balance des inconvénients, appréciée globalement, milite en faveur de la mise en vente rapide des Lots. Pour les motifs plus longuement exposés ci-haut, le Tribunal est d'avis que le renouvellement du sursis aurait pour effet de nuire à GSF, à la mise en cause Crédit Transit et, ultimement, à Gensfort elle-même, vu l'accroissement rapide de sa dette.

---

[48] *Manitoba (P.G.)* c. *Metropolitan Stores Ltd.*, 1987 CanLII 79 (CSC).

2026 QCCS 3982 (CanLII)

2026 QCCS 3982 (CanLII)

IV – L'ANALYSE DE LA DEMANDE EN VERTU DE L'ARTICLE 657 C.P.C.

[91] L'article 657 C.p.c. permet au Tribunal de « rendre toute ordonnance propre à faciliter l'exécution, volontaire ou forcée, de la manière la plus conforme aux intérêts des parties et la plus avantageuse pour elles ». Cet article permet au tribunal « d'interpréter ou préciser un jugement afin d'en faciliter l'exécution »[49].

[92] Il s'agit d'une disposition de droit relativement nouveau, adoptée lors de la réforme du Code de procédure civile. Elle doit être interprétée de façon large et libérale[50]. Afin d'atteindre les objectifs fixés par la Loi, le Tribunal peut, par exemple :

> (a) rendre un jugement déclaratoire ou une ordonnance établissant des mesures de redressement par voie d'injonction afin d'assurer la protection des intérêts d'une personne découlant de l'exécution d'un jugement; et
>
> (b) donner des directives à toute personne quant à l'exercice de ses droits ou quant à l'exercice de ses fonctions ou ses obligations découlant d'une telle exécution[51];

[93] Comme la Cour d'appel le précisait récemment :

> [l]a finalité de l'article 657 du *Code de procédure civile* est de permettre la résolution rapide d'une difficulté résultat de l'exécution d'un jugement sans qu'il ne soit nécessaire d'enclencher un tout nouveau processus judiciaire avec les délais et les coûts que cela comporte.[52]

[94] La Cour d'appel ajoute toutefois que « la seule limite au pouvoir du tribunal de rendre des ordonnances en vertu de cet article consiste à ne pas modifier le jugement rendu »[53]. Les tribunaux doivent veiller à ce qu'une décision rendue en vertu de l'article 657 C.p.c. s'inscrive dans le prolongement naturel de la décision initiale. La démarche ne doit pas s'apparenter à un moyen d'appel déguisé[54].

[95] Le Tribunal n'a pas à décider si l'article 657 C.p.c. est le bon véhicule pour obtenir la modification des modalités d'une vente sous contrôle de justice, puisqu'il n'y a pas chose jugée sur cette question, laquelle peut toujours être reconsidérée par le Tribunal selon l'évolution du processus.

---

[49] *Air Canada* c. *P.A.*, 2025 QCCA 518, par. 20.
[50] *Droit de la famille – 192442*, 2019 QCCA 2096.
[51] *Id.*, citant l'article 7 de la *Loi uniforme sur l'exécution forcée des jugements ordonnant paiement* proposée par la *Conférence pour l'harmonisation des lois au Canada*.
[52] *SNC-Lavalin inc. (Terratech inc. et SNC-Lavalin Environnement inc.*) c. *Souscripteur du Lloyd's*, 2020 QCCS 2058, par. 29, cité avec approbation dans *Air Canada* c. *P.A.*, précité, note 49, par. 20.
[53] *Miramare Investment Incorporated* c. *AOD Corporation*, 2024 QCCA 1194, par. 21.
[54] *Groupe La Québécoise inc*. c. *Tribunal administratif du Québec*, 2023 QCCS 2968, par. 25, confirmée par *Groupe La Québécoise inc*. c. *Commission des transports du Québec*, 2024 QCCA 613. Voir aussi *Air Canada* c. *P.A.*, précité, note 49, par. 20.

[96] En d'autres termes, si le Tribunal avait considéré l'affaire sous l'angle de l'article 657 C.p.c., il en serait arrivé aux mêmes conclusions pour les mêmes motifs. La demande de Gensfort n'aurait pas eu pour effet de « modifier substantiellement le jugement rendu », compte tenu des pouvoirs d'intervention usuels du Tribunal dans des cas similaires.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[97] **REJETTE** la *Demande modifiée de prolongation du sursis accordé le 3 juillet 2026 suspendant le processus de vente sous contrôle de justice du lot no. 4 847 297 et du lot no. 4 847 298 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Frontenac* de la défenderesse Écurie Gensfort inc.

[98] **REJETTE** la *Demande pour l'émission d'ordonnances afin de faciliter l'exécution d'un jugement* de la défenderesse Écurie Gensfort inc.;

[99] **LE TOUT**, avec frais de justice contre la défenderesse Écurie Gensfort inc.

_____

SÉBASTIEN PIERRE-ROY, J.C.S.

Me Fatoumata Diallo
Crédit Transit inc.
Avocate pour la demanderesse Gestion Saint-Félix inc.
et Crédit Transit inc., mise en cause

Me Stephan H. Trihey
Me Guillaume Conraud-Arès
Miller Thomson s.e.n.c.r.l.
Avocats pour la défenderesse Écurie Gensfort inc.
et Pascal Fortier, mis en cause

M. Frédéric Chauvette
Mis en cause

Date d'audience : 13 octobre 2026.

2026 QCCS 3982 (CanLII)